

Zaaknummer: 0000267555
Onderwerp: Vaststelling herziene grondexploitaties woningbouwlocaties De Draai, Heerhugowaard-Zuid en De Vaandel Zuid
Datum raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder: F. Hoekstra
Programma begroting: Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. In dit voorstel worden de herziene grondexploitaties van de woningbouwlocaties De Draai, Heerhugowaard-Zuid en De Vaandel Zuid ter vaststelling aangeboden. Deze herziene grondexploitaties hebben betrekking op de jaarrekening 2021 van de voormalig gemeente Heerhugowaard. In de grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid dient tussentijds winst te worden genomen. Het gaat per saldo om een bedrag van € 0,2 miljoen. De resultaten van de per 1-1-2022 herziene grondexploitaties en deze winstneming worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de herziene grondexploitaties van de woningbouwlocaties De Draai, Heerhugowaard-Zuid en De Vaandel Zuid per 1-1-2022 conform bijlage 1 t/m 3 vast te stellen met de volgende resultaten op contante waarde basis:
 - De Draai met een positief resultaat van ca. € 11.685.000,-
 - Heerhugowaard-Zuid met een positief resultaat van ca. € 3.066.000,-
 - De Vaandel Zuid met een positief resultaat van ca. € 584.000,-
2. de tussentijdse winstneming van € 202.500,- in de grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid te verwerken in de jaarrekening 2021 van de gemeente Heerhugowaard.

Inleiding

Bij de controle van de jaarrekening 2021 is pas heel recent duidelijk geworden dat de accountant zich op het standpunt stelt dat een aantal uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de financiële berekening van de grexen bij te stellen zijn. Het gaat hier vooral om inschattingen voor indexatie van nog te maken uitgaven (prijsstijgingen) en posten onvoorzien. Volgens de accountant waren deze te hoog opgenomen. De herzieningen van de grexen zijn nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat. De wijzigingen in dit stuk hebben enkel betrekking op grex de Vaandel Zuid en zijn in zowel het raadsvoorstel als bijlage geel gearceerd.

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten van gerealiseerde werken in de jaarschijf 2021 en met planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen waardoor een goede beheersing en tijdige bijstelling is gegarandeerd. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. De resultaten van de per 1-1-2022 herziene grexen worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Door de bestuurlijke fusie van de gemeente Heerhugowaard en de gemeente Langedijk, is per 1 januari 2022 de nieuwe gemeente Dijk en Waard een feit. Hierdoor bevinden we ons in de bijzondere omstandigheid dat de jaarrekeningen 2021 van de oude gemeenten worden vastgesteld door uw raad van de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De herzieningen van de grexen per 1-1-2022 maken derhalve nog onderdeel uit van de jaarrekeningen van de oude gemeenten.

In navolging van de werkwijze van de voormalig gemeente Langedijk is ervoor gekozen om de grexen van de grootste woningbouwlocaties van de voormalig gemeente Heerhugowaard, die onderdeel uitmaken van de jaarrekening 2021, gebundeld in één voorstel ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

Om het herzieningsproces van alle grexen in de gemeente Dijk en Waard in deze 'overgangsfase' te versoepelen zijn de volgende keuzes gemaakt:

1. De herziening van de grexen worden dit jaar nog uitgevoerd op basis van de bestaande rekenmethodiek en rekenmodellen van de voormalige gemeenten, aangezien herwaardering onderdeel uitmaakt van de jaarrekening 2021 en daarmee nog betrekking heeft op de 'oude situatie';
2. de grexen worden vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2021 (cf. werkwijze voormalige gemeente Heerhugowaard);
3. de grexen worden openbaar ter vaststelling aangeboden (cf. werkwijze voormalige gemeente Heerhugowaard);
4. de vaststelling/aanbieding van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt losgekoppeld van de jaarrekening en aangeboden bij de begroting Dijk en Waard 2023. Er wordt op dat moment toegewerkt naar één geharmoniseerd MPG-document.

De voorgestane aanpak heeft op dit moment primair als doel de 'overgangsfase/harmonisatie' te versoepelen, in de huidige (eenmalige) situatie dat de jaarrekeningen van de 'oude gemeenten' worden vastgesteld door uw raad.

Voor de grexen per 1-1-2022 inclusief beknopte toelichting wordt verwezen naar de bijlagen, die onderdeel uitmaken van dit besluit.

Beoogd effect

De genoemde grexen worden vastgesteld door de raad van Dijk en Waard en vervolgens verwerkt in de jaarrekening 2021 van de gemeente Heerhugowaard.

Kader

De herziening van de grexen vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
2. Nota grondbeleid Heerhugowaard
3. Grondprijzennotitie Heerhugowaard

Motivering per besluitpunt

Ten aanzien van besluitpunt 1:

- a. Op grond van de BBV-regelgeving dienen grexen jaarlijks te worden herzien;
- b. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grex ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.

Ten aanzien van besluitpunt 2:

- a. in een winstgevende grex die voldoet aan de criteria voor winstnemen moet op grond van de BBV-winst worden genomen op basis van de POC-methode (Percentage of Completion).

Kanttekeningen en risico's

1. Grondexploitatieresultaten kennen een schattingsrisico

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grex hoe groter het schattingsrisico. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De grex is wat dat betreft altijd een zo goed mogelijke inschatting op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Een zo goed mogelijke inschatting is desalniettemin van belang, om in de jaarrekening een getrouw beeld te kunnen geven van de waarderingen. De waarderingen bepalen ook de hoogte van de eventuele verliesvoorzieningen en de winstnemingen en hebben daarmee ook direct impact op het jaarrekeningresultaat.

2. De grex De Draai (eindjaar 2031) is de grootste grex met de langste resterende looptijd en daarmee theoretisch het hoogste risicoprofiel

Afzetrisico

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 156 woningen per jaar is er gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar sprake van een realistische en beheersbare grex. Mocht de horizon tegen de verwachting in een jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit gelet op de lage rente een relatief gering nadelig effect.

Prijrisico

De vanaf 2022 resterende nog te realiseren ca. 1400 woningen kennen wel een prijsrisico. Door sterk stijgende bouwkosten en stagnerende verkoopprijzen kunnen grondwaarden onder druk komen te staan. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit grote financiële consequenties. Naast de opbrengstenkant van de grex is er zeker ook een prijsrisico aan de kostenkant. Er is momenteel een sterk stijgende trend van de prijzen in de Grond- Weg- en Waterbouw.

De boekwaarde per 1-1-2022 geeft aan dat er nog een bedrag van ca. € 20,6 miljoen dient te worden terugverdiend. De huidige contante waarde van het resultaat van ca. € 11,7 miljoen positief vormt echter wel een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zullen worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2021 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen). Hoewel de huidige uitkomst niet gegarandeerd is, zijn de geschetste risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

3. risico's grexen Heerhugowaard-Zuid en De Vaandel Zuid

De herziening van de grex de Vaandel Zuid is nu gecorrigeerd overeenkomstig het standpunt van de accountant. Hierbij wordt wel opgemerkt dat we de ontwikkeling van prijsstijgingen nauwgezet volgen en mogelijk bij een volgende herziening van de grexen tot bijstellingen van de uitgangspunten moeten komen omdat stijgingen hoger zijn dan nu ingeschat.

Voor de grex Heerhugowaard-Zuid geldt dat het afzetrisico en het prijsniveau van de kavels in het laatste plandeel 3B (Tuinen van Luna) beperkt is. Er is namelijk overstemming over de financiële uitgangspunten met de ontwikkelaar/claimhouder.

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van dit laatste deelgebied vormen wel een risico door de sterk stijgende trend van de prijzen in de Grond- Weg- en Waterbouw en door de prijsontwikkeling van primaire bouw- en brandstoffen. Het effect van de energietransitie en de oorlog in Oekraïne vergroot de onzekerheid op dit punt. Dit risico is doorgerekend en maakt onderdeel uit van het risicoprofiel van de grex. Zie verder de toelichting onder bijlage 2.

Voor de grex De Vaandel Zuid geldt hetzelfde risico van stijgende prijzen van GWW-projecten.. Zie verder de toelichting onder bijlage 3.

4. Wijzigingen in parameters

Wijzigingen in de parameter kostenstijging, opbrengstenstijging en rente kunnen in theorie een groot risico vormen voor de waardering van een grex. Dit is afhankelijk van de kenmerken van de

grex. Hierbij is de omvang en de verhouding tussen de nog te maken kosten en opbrengsten in relatie tot de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van belang.

De invloed van wijzigingen in de parameters is getest met een gevoeligheidsanalyse.

Wijzigingen in parameters in de grex De draai hebben grote invloed op het resultaat. Dat komt doordat de resterende looptijd relatief lang is en de omvang van nog te realiseren kosten en opbrengsten relatief groot. Indien er voor de gehele periode 2022 t/m 2030 geen opbrengsten index meer zou kunnen worden ingerekend, heeft dit een substantieel financieel effect.

Alternatieven

Alternatieven zijn niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de genoemde grexen per 1-1-2022.

Samenwerking en participatie

Ook hier geldt dat dit voorstel een financieel besluit vergt dat toeziet op de vaststelling van de genoemde grexen per 1-1-2022

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De onderstaande tabel laat de te verwachten resultaten zien van de genoemde grexen per 1-1-2022 op netto contante waarde; de resultaten zijn allemaal positief.

Grondexploitatie	Resultaat NCW per 1-1-2022 (€)
<i>De Draai</i>	€ 11.685.000,-
<i>Heerhugowaard-Zuid</i>	€ 3.066.000,-
<i>De Vaandel Zuid</i>	€ 584.000,-

Voor winstgevendende grexen geldt dat er onder voorwaarden (tussentijds) winst dient te worden genomen. De criteria voor winstnemen staan beschreven in de Notitie grondbeleid bij jaarstukken en begroting 2019 van het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording). Indien voldaan wordt aan de criteria schrijft de BBV voor dat winst genomen moet worden conform de POC-methode (Percentage of Completion). Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project. Bij grexen met een verwacht positief resultaat moet in verschillende stappen tussentijds winst worden genomen, waarbij de omvang van de tussentijdse winstneming per keer afhankelijk is van de financiële voortgang. Overigens bestaat de mogelijkheid project specifieke risico's in mindering te brengen op de berekende winstneming.

Het positieve resultaat van De Draai is relatief hoog maar van een eventuele tussentijdse winstneming is nog geen sprake gelet op de relatief lange looptijd met nog hoge te realiseren kosten en opbrengsten. Uit de eerdergenoemde POC-methode blijkt dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming mag worden genomen. Ook bij De Vaandel Zuid is nog geen sprake van een tussentijdse winstneming; de grex Heerhugowaard-Zuid daarentegen laat wel een (tussentijdse) winstneming zien van € 202.500,-. In de kantlijn wordt opgemerkt dat in 2019 al een tussentijds winstneming is genomen in de grex Heerhugowaard-Zuid van ca. € 6,9 miljoen.

Communicatie

Na vaststelling van het bijgaande besluit door uw raad op 21 juni 2022 zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2021. Communicatie is voorts niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van genoemde grondexploitaties per 1-1-2022.

Uitvoering

Na de vaststelling van deze grexen per 1-1-2022 wordt e.e.a. verwerkt in de jaarrekening 2021 gemeente Heerhugowaard; de grexen vormen tevens de basis voor het nog op te stellen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard dat bij de begroting 2023 zal worden aangeboden aan de raad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Grondexploitatie De Draai per 1-1-2022
2. Grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid per 1-1-2022
3. Grondexploitatie De Vaandel Zuid per 1-1-2022

Onderwerp: Vaststelling herziene grondexploitaties woningbouwlocaties
De Draai, Heerhugowaard-Zuid en de Vaandel-Zuid

Zaaknummer: 0000267555

Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*

Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
2. Nota grondbeleid Heerhugowaard
3. Grondprijzennotitie Heerhugowaard

besluit:

1. de herziene grondexploitaties van de woningbouwlocaties De Draai, Heerhugowaard-Zuid en De Vaandel Zuid per 1-1-2022 conform bijlage 1 t/m 3 vast te stellen met de volgende resultaten op contante waarde basis:
 - De Draai met een positief resultaat van ca. € 11.685.000,-
 - Heerhugowaard-Zuid met een positief resultaat van ca. € 3.066.000,-
 - De Vaandel Zuid met een positief resultaat van ca. € 584.000,-.
2. de tussentijdse winstneming van € 202.500,- in de grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid te verwerken in de jaarrekening 2021 van de gemeente Heerhugowaard.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier,

De voorzitter,